

# EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg  
CVR-nr. 16 09 52 30

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 17. februar 2026

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tingvej 11, 1. sal  
DK-8800 Viborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 87 25 58 00  
Viborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

## Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#) 5-6

## Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 7

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

[Resultatopgørelse](#) 8

[Balance](#) 9-10

[Egenkapitalopgørelse](#) 11

[Noter](#) 12-14

[Anvendt regnskabspraksis](#) 15-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 16 09 52 30 Stiftet: 1. maj 1992 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Vestergaard, formand Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Mogens Nørlem Benny Tolstrup Martin Allan Laursen
<b>Direktion</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Tingvej 8 8800 Viborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for EJENDOMSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 17. februar 2026

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Johnny Vestergaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

\_\_\_\_\_  
Mogens Nørlem

\_\_\_\_\_  
Benny Tolstrup

\_\_\_\_\_  
Martin Allan Laursen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 17. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger og skøn. Det er ledelsens vurdering, at den anførte værdi er et korrekt udtryk for investeringsejendommens værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	2	<b>1.522.935</b>	<b>1.790.913</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.121.132	-1.317.781
<b>Driftsresultat</b>		<b>401.803</b>	<b>473.132</b>
Andre finansielle indtægter	3	342.255	460.894
Andre finansielle omkostninger	4	-685.570	-685.756
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.488</b>	<b>248.270</b>
Skat af årets resultat	5	-11.241	-56.242
<b>Årets resultat</b>		<b>47.247</b>	<b>192.028</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		47.247	192.028
<b>I alt</b>		<b>47.247</b>	<b>192.028</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		30.690.000	31.790.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>30.690.000</b>	<b>31.790.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.690.000</b>	<b>31.790.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		219.332	38.183
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		8.458.258	8.186.275
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.677.590</b>	<b>8.224.458</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.677.590</b>	<b>8.224.458</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>39.367.590</b>	<b>40.014.458</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		15.914.082	15.866.835
<b>Egenkapital</b>		<b>16.114.082</b>	<b>16.066.835</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.900.000	3.145.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.900.000</b>	<b>3.145.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		14.179.899	15.085.818
Anden gæld		368.209	209.005
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>14.548.108</b>	<b>15.294.823</b>
Gæld til realkreditinstitutter		900.501	863.269
Gæld til pengeinstitutter		433.050	444.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		177.457	71.279
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.920.944	3.477.341
Selskabsskat		256.241	354.242
Anden gæld		117.207	297.464
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.805.400</b>	<b>5.507.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.353.508</b>	<b>20.802.623</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.367.590</b>	<b>40.014.458</b>

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Medarbejderforhold

10

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	15.866.835	16.066.835
Forslag til resultatdisponering		47.247	47.247
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>200.000</b>	<b>15.914.082</b>	<b>16.114.082</b>

## Noter

### 1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Der er pr. statusdagen tomme erhvervslejemål, hvor tidspunktet for genudlejningen og lejeprisen er usikker. Lejeprisen er medtaget på baggrund af tidligere realiserede lejepriser med nedslag for forventet lavere fremtidig leje på baggrund af ledelsens bedste skøn.

Der er i dagsværdiberegningen indregnet et nedslag i dagsværdien på 5.010 tkr. til ombygning af lejemål til nye lejere. Beløbet er fastsat som et skøn for den forventede udgift hertil.

### 2 | Særlige poster

Selskabet har i år modtaget ca. 620 tkr. i erstatning til dækning af omkostninger vedrørende reetablering af lejemål. Beløbet er indregnet som andre driftsindtægter og er dermed indeholdt i bruttofortjenesten.

	2025 kr.	2024 kr.
<b>3   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	341.226	460.569
Finansielle indtægter i øvrigt	1.029	325
	<b>342.255</b>	<b>460.894</b>
<b>4   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	153.603	190.527
Finansielle omkostninger i øvrigt	531.967	495.229
	<b>685.570</b>	<b>685.756</b>
<b>5   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	256.241	354.242
Regulering af udskudt skat	-245.000	-298.000
	<b>11.241</b>	<b>56.242</b>

## Noter

### 6 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	17.438.414
Tilgang	21.131
<b>Kostpris 31. december 2025</b>	<b>17.459.545</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	14.351.587
Årets værdireguleringer	-1.121.132
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>	<b>13.230.455</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b>30.690.000</b>

kr.	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	30.690.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.121.132

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Investeringssejendommen består af en udlejningsejendom i Viborg, som blev anskaffet i 1992. Det samlede areal fordeler sig på både bolig- og erhvervslejemål, hvoraf boliglejemålene udgør ca. 41% af den samlede lejeindtægt.

Investeringssejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast som danner grundlag for dagsværdiberegningen udgør ca. 2.085 tkr. Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75% for erhvervslejemålene og 4,75% for boliglejemålene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

En stigning i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 2.902 tkr.

Der er i dagsværdiberegningen indregnet et nedslag i dagsværdien på 5.010 tkr. til ombygning af lejemål til nye lejere samt et nedslag på 83 tkr. grundet midlertidig lejerabat.

### 7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	15.080.400	900.501	10.341.438	15.949.087
Anden gæld	368.209	0	368.209	209.005
	<b>15.448.609</b>	<b>900.501</b>	<b>10.709.647</b>	<b>16.158.092</b>

## Noter

### 8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SCANTON HOLDING A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

	2025
	kr.
<b>Andre forpligtelser</b>	
Ombygningsforpligtelse	
De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen:	4.000.000

### 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 15.180 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 30.690 tkr.

	2025	2024
<b>10   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.